



Sp.zn.: S-MHMP 1461931/2013/SUP/So

V Praze 16.4.2014

Č.j.: MHMP 545779/2014

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

Rozvojové projekty Praha, a.s., IČO 25649329, Opletalova č.p. 929/22, 110 00 Praha 1 (dále jen "odvolatel"), proti usnesení, které vydal Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury (dále jen "stavební úřad") pod spis. zn. OSI. Jin. p. 1342/1-48772/2013/Če ze dne 12.9.2013, jehož předmětem je

**přerušení stavebního řízení na stavbu - "Botanika-Vidoule, bytové domy K1/K2,K3/K4"
2 byt. domy, gabionové a opěrné stěny, při ul. Pekařská, Praha 5,
na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Jinonice,**

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Usnesení spis. zn. OSI. Jin. p. 1342/1-48772/2013/Če ze dne 12.9.2013 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 12.9.2013 usnesení spis. zn. OSI. Jin. p. 1342/1-48772/2013/Če, kterým dle § 64 odst. 2 správního řádu k žádosti stavebníka přerušil stavební řízení na předmětnou stavbu do 31.8.2014 z důvodu odstranění nedostatků ve smlouvách o výstavbě se společností Rozvojové výhledy, a.s. Proti tomuto usnesení odvolatel podal dne 2.10.2013 odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti usnesení odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Ve stanovené lhůtě se vyjádřil k obsahu odvolání stavebník s nesouhlasnou argumentací vůči jednotlivým dále uvedeným odvolacím tvrzením.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu usnesení podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu *se odvolání podává u správního orgánu, který napadené usnesení vydal.* Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu *činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení usnesení. Lhůta je*

zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že usnesení bylo doručeno dne 20.9.2013, odvolání podané dne 2.10.2013 je tedy včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného usnesení a řízení, které vydání usnesení předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedených v odvolání nebo průběhu odvolacího řízení se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Ze spisového materiálu vyplývá, že dne 24.5.2013 bylo k žádosti stavebníka, Skanska, a.s., zast. TRADE CENTRE PRAHA, a.s., o stavební povolení na stavbu Botanika-Vidoule, bytové domy K1/K2,K3/K4" na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Jinonice, jehož vlastníkem je společnost Rozvojové projekty Praha, a.s., zahájeno stavební řízení. V průběhu řízení, dne 26.8.2013, stavebník požádal o přerušení stavebního řízení s odůvodněním, že účastník stavebního řízení, Rozvojové projekty Praha, a.s., podal v řízení námítky, kterými se odchýlil od ujednání daných Smlouvou o podmínkách využití pozemků pro realizaci projektu „Rezidenční čtvrti Vidoule“, která zakládá právo žadatele realizovat na pozemku 1342/1 v k. ú. Jinonice, což vyžaduje vzájemné jednání obou smluvních stran k odstranění vzniklých nejasností. Bylo proto požádáno o přerušení stavebního řízení do 31.8.2014. Dne 13.9.2013 stavební úřad vydal odvoláním napadené usnesení o přerušení stavebního řízení k žádosti stavebníka.

V odvolání společnost Rozvojové projekty Praha, a.s., zejména uvedla, že si není vědoma uzavření zvláštní smlouvy o výstavbě, resp. dokonce více smluv, tím méně jakýchkoliv nedostatků, které by v takové smlouvě mohly být. Odvolatel se ohrazuje od stavebníkem namítaného odchýlení od Smlouvy o podmínkách využití pozemků pro realizaci projektu „Rezidenční čtvrť Vidoule“, na základě které může stavebník uplatňovat právo na uzavření jednotlivých kupních smluv k pozemkům dotčeným výstavbou rezidenčního projektu s tím, že teprve každá jednotlivá kupní smlouva opravňuje stavebníka k realizaci jednotlivých projektů.

Odvolatel dále poukazuje na to, že stavebník umísťuje vedení inženýrských sítí, popř. uděluje souhlas třetím osobám k takovému umístění, do pozemků ve vlastnictví odvolatele, aniž by na takové vedení bylo zřízeno věcné břemeno. V odvolání je dále namítáno, že přestože má správní orgán při přerušení řízení přihlížet k návrhu účastníka, lze lhůtu téměř jednoho roku považovat za porušení základní zásady správního řízení, je odkazováno na ust. § 2 odst. 3 a 4, podle kterých má správní orgán šetřit práv nabytá v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu a dále správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Za situace, kdy dle přesvědčení odvolatele byly vniklé „nedostatky“ způsobené zejména nečinností stavebníka, nelze souhlasit, aby správní řízení bylo přerušeno na tak nepřiměřeně dlouhou dobu.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že napadené usnesení je třeba zrušit a věc následujících důvodů vrátit k novému projednání.

Podle ust. § 64 odst. 2 správního řádu v řízení o žádosti přeruší správní orgán řízení na požádání žadatele, jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni. V daném případě o přerušení stavebního řízení, tj. řízení o žádosti, požádal stavebník, který je ve stavebním řízení jediným žadatelem. Je zřejmé, že základní podmínka pro postup podle § 64 odst. 2 správního řádu byla naplněna.

V případě předpokládaném v odst. 2 citovaného § 64 správního řádu správní orgán řízení přerušit musí, neboť žádost, resp. důvod v ní obsažený, je projevem dispoziční zásady, tedy volnosti žadatele disponovat s předmětem řízení. Žádost o přerušení řízení v daném případě obsahuje návrh doby, na kterou žadatel přerušení řízení navrhuje včetně jejího odůvodnění tak, jak je již výše uvedeno.

Spornou tedy zůstává otázka přiměřenosti či nepřiměřenosti doby, na kterou se řízení přerušuje. Lze připustit, že ust. § 64 odst. 2 správního řádu připouští přerušení řízení k návrhu žadatele. Tím se rozumí včetně návrhu délky lhůty. Žadatel má tedy nárok na to, aby řízení bylo přerušeno, nemá však nárok na to, aby bylo přerušeno na jakoukoliv dobu, kterou by požadoval. V daném případě nelze odhlédnout, že se jedná o stavební řízení vedené podle speciálního zákona, tj. podle stavebního zákona, který z procesního hlediska vymezuje jeho průběh, stejně jako náležitosti žádosti o stavební povolení.

Podle § 110 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k žádosti připojí doklad prokazující právo založené smlouvou provést stavbu anebo právo odpovídající věcnému břemenu. Je na stavebníkovi, aby tento základní požadavek aktivní legitimace k provedení stavby na cizím pozemku bezkonfliktně vyřešil do podání žádosti o stavební povolení. Z reakce odvolatele, která naopak neguje souhlasný projev vůle vyplývající z uvedené Smlouvy o podmínkách využití pozemků pro realizaci předmětného projektu (dále též smlouva), je zřejmé, že v této souvislosti tomu tak není, resp. ke dni podání žádosti nebylo.

Podle § 68 odst. 3 správního řádu se v *odůvodnění rozhodnutí, resp. usnesení, uvedou důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.....* V případě napadeného usnesení o přerušení stavebního řízení je uvedeno pouze stručné konstatování důvodu odstranění nedostatků ve smlouvách o výstavbě uzavřené mezi stavebníkem a odvolatelem, což bylo shledáno jako nedostatečné, což činí usnesením pro nedostatek důvodů nepřezkoumatelným. O to více, má-li být řízení přerušeno skutečně téměř na rok, což v případě stavebního řízení není v rozhodovací praxi zcela obvyklé.

Lze tedy shrnout, že pokud jde o nepřiměřenost lhůty, na kterou bylo řízení v dané věci přerušeno, je možné dát odvolateli zapravdu. Na druhou stranu není věcí stavebního úřadu přezkoumávat soukromoprávní titul, tj. plnění či neplnění citované smlouvy uzavřené mezi odvolatelem a stavebníkem, nicméně je-li tato smlouva průkazem aktivní legitimace stavebníka provést stavbu na pozemku jiného vlastníka, nemůže stavební úřad odhlédnout od zpochybňování dodržování této smlouvy ze strany vlastníka pozemku.

Na základě výše uvedených skutečností bylo proto rozhodnuto tak, jak uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání. Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu je správní orgán vázán právním názorem odvolacího správního orgánu.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vacínová
vedoucí oddělení metodiky
odboru stavebního a územního plánu

Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. TRADE CENTRE PRAHA a.s., IDDS: vajggj2
sídlo: Blanická č.p. 1008/28, 120 00 Praha 2
zastoupení pro: Skanska a.s., Líbalova 2348/1, 149 00 Praha 4
2. Rozvojové projekty Praha, a.s., IDDS: kb8gkj2
sídlo: Opletalova č.p. 929/22, 110 00 Praha 1

II. účastníkům řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu vyvěšením na úřední desce po dobu 15dnů:

3. Magistrát hl. m. Prahy, úřední deska
4. Úřad městské části Praha 5, úřední deska, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 – pouze pro informaci

III. ostatní:

5. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 + **spis**

IV. na vědomí: MHMP SUP - spis